

Nota vooroverleg voorontwerp bestemmingsplan "Paardenhouderij Hoeve Vulenbach"

Versie: collegebesluit B.18.1351, d.d. 14 augustus 2018

1. Inleiding

Op 14 augustus 2018 heeft het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Landgraaf het voorontwerp bestemmingsplan "Paardenhouderij Hoeve Vulenbach" vastgesteld, waarmee wordt beoogd een nieuw juridisch-planologisch kader op te stellen voor de locatie Rimbürgerweg 162 te Landgraaf, plaatselijk bekend als "Hoeve Vulenbach". Op 22 augustus 2018 is op grond van artikel 1.3.1 Besluit ruimtelijke ordening van dit voornemen kennis gegeven middels een publicatie in de Staatscourant, het Gemeentebblad, het plaatselijke weekblad "VIA Landgraaf" en op de gemeentelijke website.

2. Wettelijk vooroverleg

Met ingang van 15 augustus 2018 is het voorontwerp bestemmingsplan "Paardenhouderij Hoeve Vulenbach" in het kader van het wettelijk vooroverleg op grond van artikel 3.1.1 Besluit ruimtelijke ordening, voorgelegd aan de volgende vooroverlegpartners met het verzoek om inhoudelijk commentaar te leveren:

1. Provincie Limburg;
2. Waterschap Limburg;
3. Gemeente Kerkrade;
4. Rijksdienst voor het Cultureel Erfgoed (RCE).

Voor het geven van een vooroverlegreactie is een termijn gesteld van 5 weken. Reacties dienden uiterlijk te zijn ontvangen op 19 september 2018. Op 19 september 2018 is een reactie van de provincie Limburg ontvangen. Van de gemeente Kerkrade is op 25 september 2018 en derhalve buiten de termijn een reactie ontvangen. Van het waterschap Limburg is op 19 oktober 2018 en derhalve buiten de termijn een reactie ontvangen. De strekking van zowel de reactie van de gemeente Kerkrade als het waterschap Limburg is echter dat het plan geen aanleiding geeft tot het maken van opmerkingen. Van de RCE is geen reactie ontvangen.

3. Ontvangen vooroverlegreacties

3.1 Provincie Limburg, ontvangen d.d. 19 september 2018 (18.22093)

Namens de provincie Limburg is gereageerd per mail van 19 september 2018. De opmerkingen van de provincie kunnen als volgt worden samengevat:

- a. In het plan is beschreven dat de grote schuur aan de zuidwestzijde gesloopt wordt. Verzocht wordt om voor de gedeeltelijke sloop een vergunningentraject met toetsing van de monumentencommissie te doorlopen. Waarbij de toetsing tot een positief besluit moet leiden alvorens gestart kan worden met de sloopwerkzaamheden.

- b. Het stikstofeffect van de 60 paarden op de omliggende Natura 2000-gebieden, moet beter onderzocht worden. Er is nog geen vergunning verleend in het kader van de Wet natuurbescherming (Wnb) voor het houden van 60 paarden. Daarnaast is er ook geen onderliggende Wnb-vergunning aanwezig voor de activiteit van de melkveehouderij zoals die in het verleden aanwezig was. Door het ontbreken van een vergunning of een goede onderbouwing is nog niet de zekerheid verkregen dat er geen negatieve effecten zijn ten aanzien van de Natura 2000-gebieden.
- c. In de Structuurvisie Wonen Zuid-Limburg zijn een aantal beleidsafspraken gemaakt waaronder subregionale afstemming. In principe is de afspraak dat elke planontwikkeling ter kennisname aan de regio wordt gedeeld.

3.2 gemeente Kerkrade, ontvangen d.d. 25 september 2018 (18.23458)

Namens de gemeente Kerkrade is gereageerd per mail van 25 september 2018. Dat is weliswaar later dan verzocht, maar de inhoud van de reactie is zodanig dat deze kan worden meegenomen. De gemeente Kerkrade geeft aan dat deze planontwikkeling geen aanleiding geeft tot het maken van opmerkingen.

3.3 waterschap Limburg, ontvangen d.d. 19 oktober 2018 (18.24653)

Namens het waterschap Limburg is gereageerd per mail van 19 oktober 2018. Dat is weliswaar later dan verzocht, maar de inhoud van de reactie is zodanig dat deze kan worden meegenomen. Het waterschap Limburg geeft aan dat deze planontwikkeling geen aanleiding geeft tot het maken van opmerkingen.

4. Reacties op ingekomen vooroverlegreacties

Van gemeentewege wordt als volgt gereageerd op de ingekomen vooroverlegreacties.

Ad. 1 Reactie t.a.v. Provincie Limburg

- a. Een eventuele vergunning inzake de sloop van aanwezige (delen van) rijksmonumenten zou in het voorkomende geval worden verleend door het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Landgraaf als zijnde het bevoegd gezag op grond van artikel 2.4, eerste lid juncto artikel 2.1, eerste lid, sub f van de Wabo. Ingevolge artikel 2.26 Wabo juncto artikel 6.4 Besluit omgevingsrecht kunnen de Rijksdienst voor het Cultureel Erfgoed (namens de Minister) en het college van Gedeputeerde Staten van Limburg een adviserende rol daarin hebben. Gelet op dat wettelijk kader wordt de opmerking van de provincie Limburg gelezen en wordt daarover het volgende opgemerkt:
Het thans voorliggende bestemmingsplan voorziet niet in een vergunning of toestemming voor sloop, waardoor dit aspect (in ieder geval in deze procedure) niet aan de orde is. Mocht de initiatiefnemer in de toekomst overgaan tot sloop van de grote schuur aan de zuidzijde van het complex, dan wordt opgemerkt dat deze schuur geen monumentale waarden herbergt. Dat blijkt op de eerste plaats uit de aanwijzing tot rijksmonument, waartoe enkel de hoeve met binnenplaats behoort (zie uittreksel rijksmonumentenregister, nummer 23848, kadaster deel/nummer 2597/79). Dat blijkt op de tweede plaats nog eens uit het uitgevoerde bouwhistorisch onderzoek d.d. juli

2017 (bijlage 9 bij de toelichting van het voorontwerp bestemmingsplan), waarbij het complex is bezocht en gewaardeerd op architectonische, stedenbouwkundige, cultuurhistorische en bouwhistorische waarde. De grote schuur aan de zuidzijde wordt als volgt beschreven:

“De grote vrijwel open berging achter de hoeve bestaat uit ijzeren spanten die mogelijk als bestaande elementen van elders komen, en daar al in de jaren 20 of 30 van de vorige eeuw zijn neergezet. Ook daar zijn nog enkele uitbreidingen op gemaakt”. Zie de foto's 9, 10 en 11 uit het onderzoek. Bij de waardenstelling wordt daarover het volgende opgemerkt:

“Ook de staling met de ijzeren spanten heeft geen monumentale waarde”.

Primair geldt dus dat een vergunning voor sloop in deze bestemmingsplanprocedure thans niet aan de orde is. Subsidiair geldt dat de aanwijzing tot rijksmonument niet ziet op de grote schuur aan de zuidzijde, dat deze schuur ook geen monumentale waarde herbergt en dat voor de sloop hiervan dus geen vergunningetraject met toetsing door de monumentencommissie behoeft te worden doorlopen.

- b. N.a.v. de opmerking heeft de initiatiefnemer een gericht onderzoek naar stikstof laten uitvoeren. Kragten/Windmill heeft een stikstofdepositieonderzoek opgeleverd (rapport d.d. 7 november 2018, rapportnummer 20181107-WND618-RAP-STD-1.0). Uit het onderzoek blijkt dat 60 paarden ter plaatse gehouden kunnen worden zonder negatieve effecten op bestaande Natura 2000-gebieden. Het onderzoek is voorgelegd aan de provincie Limburg en is, als toets inzake de uitvoerbaarheid van het bestemmingsplan, voor akkoord bevonden. Het onderzoek zal worden toegevoegd aan de bijlagen bij de toelichting van het bestemmingsplan en de toelichting zal worden aangevuld met de resultaten van het onderzoek.
- c. Subregionale afstemming in het kader van de Structuurvisie Wonen Zuid-Limburg kan aan de orde zijn in het geval dat wooneenheden worden toegevoegd. Opgemerkt wordt dat op grond van het huidige bestemmingsplan één bedrijfswoning ter plaatse aanwezig mag zijn. Het thans in voorbereiding zijnde bestemmingsplan maakt ook één bedrijfswoning mogelijk. Er vindt dus geen wijziging in de bestaande situatie t.a.v. het aantal wooneenheden plaats. Subregionale afstemming is hiervoor dan ook niet noodzakelijk. Wellicht ten overvloede wordt opgemerkt dat het toevoegen van twee bed&breakfast kamers vanuit het beleidsveld Vrijetijdseconomie niet afgestemd hoeft te worden, maar wel gemeld dient te worden in de themagroep Vrijetijdseconomie. Die actie zal worden opgepakt.

De reactie leidt tot planaanpassingen voor wat betreft sub b: het stikstofonderzoek is toegevoegd aan de bijlagen bij de toelichting van het bestemmingsplan en de toelichting is aangevuld met de resultaten van het onderzoek.

Ad. 2 Reactie t.a.v. gemeente Kerkrade

De reactie wordt voor kennisgeving aangenomen. De reactie leidt niet tot planaanpassingen.

Ad. 3 Reactie t.a.v. waterschap Limburg

De reactie wordt voor kennisgeving aangenomen. De reactie leidt niet tot planaanpassingen.

5. Ambtshalve wijzigingen van het bestemmingsplan

Er zijn geen ambtshalve wijzigingen die in het bestemmingsplan worden doorgevoerd.

6. Voorstel

Voorgesteld wordt om het bestemmingsplan op onderdelen aan te passen op de wijze zoals weergegeven in paragraaf 4 van deze Nota vooroverleg voorontwerp bestemmingsplan "Paardenhouderij Hoeve Vullenbach".